



Niederschrift über die öffentliche 23. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.02.2022
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 20:25 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 22. Sitzung des Bauausschusses am 11.01.2022
- 3 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 4 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 5 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
 - 5.1 Bauantrag für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Bergstraße 102; Fl.Nr. 1395 / 4 **B23/0318/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage und drei offenen Stellplätzen in Gauting, Elisabethstraße 1; Fl.Nr. 218 / 10 **B23/0322/XV.WP**
 - 5.3 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Carports in Gauting, Nähe Hiltlstr.; Fl.Nr. 1356 /28 und 1356 / 29 **B23/0316/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung einer Gewerbehalle in Gauting, Am Handwerkerhof; Fl.Nr. 1328 / 5 **B23/0317/XV.WP**
 - 5.5 Genehmigungsfreistellung für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus in Gauting, Frühlingstraße 142; Fl.Nr. 1907 / 12 - Büroweg - **B23/0314/XV.WP**
 - 5.6 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Oberbrunn, Landstraße 8 D; Fl.Nr. 41 / 4 **B23/0320/XV.WP**
 - 5.7 Genehmigungsfreistellung für die Erweiterung einer Dachgaube um dieselbe Länge und Anbringung von Dachflächenfenstern in Gauting, Beckerstraße 17; Fl.Nr. 1343 / 80 - Büroweg - **B23/0303/XV.WP**
 - 5.8 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport in Stockdorf, Max-Dingler-Straße 2; Fl.Nr. 1643 / 10 - Büroweg - **B23/0323/XV.WP**

- 5.9** Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Flurstraße 11; Fl.Nr. 811 / 4 - Büroweg - **B23/0321/XV.WP**
- 5.10** Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gauting, Parkstraße 6, 6A, 6B; Fl.Nr. 511 / 4 **B23/0319/XV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße - Abwägung der Anregungen aus der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB **O/0326/XV.WP**
- 7** Verfügungsfonds im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Innenstädte beleben“; Beschluss über die Vergaberichtlinien der Gemeinde Gauting **Ö/0328/XV.WP**
- 8** Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern; Beschluss über die Stellungnahme der Gemeinde **Ö/0329/XV.WP**
- 9** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 23. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0562 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger stellt die ordnungsmäßige Ladung fest.

GR Brucker bittet darum, den aktuellen Antrag der SPD-Fraktion zum Bebauungsplanverfahren an der Junkersstraße noch auf die Tagesordnung der heutigen Sitzung zu nehmen. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass der betreffende Antrag der SPD-Fraktion vom 02.02.2022 datiert ist, damit ist gemäß Geschäftsordnung des Gemeinderats für diesen Antrag, der nicht dringlich ist, die Einreichungsfrist für diese Sitzung nicht eingehalten. Der mit der Erarbeitung der Unterlagen für dieses Bebauungsplanverfahren beauftragte Planungsverband wird auf die im Antrag der SPD-Fraktion formulierte Zielsetzung einer Vermeidung einer zweiten Bauzeile im Plangebiet hinarbeiten.

0563 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 22. Sitzung des Bauausschusses am 11.01.2022

GRin Derksen äußert, dass sie bei der Behandlung der Um- und Ausbaumaßnahmen für die Feuerwehr Stockdorf in der letzten Bauausschusssitzung gegen die Durchführung gestimmt hat. GR Brucker merkt an, dass bei der Abstimmung über diese Baumaßnahme drei Gegenstimmen abgegeben worden sind. Die Erste Bürgermeisterin sagt eine entsprechende Berichtigung der Niederschrift zu diesem Punkt zu.

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 22. Sitzung des Bauausschusses vom 11.01.2022 wird mit Berichtigung des Abstimmungsergebnisses zu TOP 0557 Um- und Anbau Feuerwehr Stockdorf auf 10 : 3 genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0564 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

0565 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:

0566 Bauantrag für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Bergstraße 102; Fl.Nr. 1395 / 4 B23/0318/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der brüderl Architektur GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.01.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der GR nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da diese Überschreitung bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans (22.05.2007) bestanden hat.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Stellungnahme Umwelt:

Vor Beginn der Bauarbeiten ist zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch das Vorhaben betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzuwenden.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung eine Begrünung vorzusehen.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung - insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 13 Nein 0

0567 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage und drei offenen Stellplätzen in Gauting, Elisabethstraße 1; Fl.Nr. 218 / 10 B23/0322/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zum Bauantrag nach den Plänen des Architekten Maximilian Hechinger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und - bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 12 Nein 1

0568 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Carports in Gauting, Nähe Hiltlstr.; Fl.Nr. 1356 /28 und 1356 / 29 B23/0316/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Petra Haindl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein **Wohngebäude** mit einer vergleichbaren Grundfläche und Wandhöhe findet.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und - bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 13 Nein 0

0569 Bauantrag für die Errichtung einer Gewerbehalle in Gauting, Am Handwerkerhof; Fl.Nr. 1328 / 5 B23/0317/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Eck, GR Brucker, GR Berchtold, GR Deschler, GRin Derksen

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen der Architektin Marit Keidel, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.01.2022, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Von dem Bauantrag nach den vorgenannten Plänen wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 / Gauting

Einfriedungen sind bis max. 1,60 m Höhe mit 10 cm Abstand zum Boden zulässig.

Stellungnahme Umwelt:

Gemäß den Ziffern C5.3.2 und C5.4 des Bebauungsplanes 184/Gauting sind im Bereich der inneren Durchgrünung je angefangene 15 lfm ein heimischer, standortgerechter Laubbaum sowie 2 heimische, standortgerechte Laubsträucher mit 5 Trieben, Höhe 100-150 zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume und Sträucher entspricht den Vorgaben, allerdings sind die vier Obstbäume durch heimische, standortgerechte Laubbäume und die drei Ribes nigrum durch heimische, standortgerechte Laubsträucher zu ersetzen.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin ab-zupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung - insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 13 Nein 0

0570 Genehmigungsfreistellung für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus in Gauting, B23/0314/XV.WP Frühlingstraße 142; Fl.Nr. 1907 / 12 - Büroweg -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Konrad Hisdorf, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.01.2022, wurde am 14.01.2022 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

0571 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Oberbrunn, Landstraße 8 D; Fl.Nr. 41 / 4 B23/0320/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Jutta Plöckl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.12.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und - bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 13 Nein 0

Genehmigungsfreistellung für die Erweiterung einer Dachgaube um dieselbe Länge und Anbringung von Dachflächenfenstern in B23/0303/XV.WP Gauting, Beckerstraße 17; Fl.Nr. 1343 / 80 - Büroweg -

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

0572 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport in Stockdorf, Max-Dingler-Straße 2; Fl.Nr. 1643 / 10 - Büroweg - B23/0323/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Ulrich Rüschoff, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.01.2022, wurde am 25.01.2022 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

0573 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Flurstraße 11; Fl.Nr. 811 / 4 - Büroweg - B23/0321/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen der Architekten Lugauer/Bachmaier, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.12.2021, wurde am 26.01.2022 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

0574 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gauting, Parkstraße 6, 6A, 6B; Fl.Nr. 511 / 4 B23/0319/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architekten Adamek und Hölzl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.12.2021, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 (GRZ), Errichtung außerhalb des Bauraumes (Balkone ca. 0,5 m²), Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes und Nachweis von zu wenig Fahrradstellplätzen (gefordert 28, nachgewiesen 24) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 155-1 / GAUTING sowie der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der GRZ 1 und dem Bauen außerhalb des Bauraumes durch die Balkone werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Fällung des zum Erhalt festgesetzten Baumes wird befürwortet, siehe Stellungnahme FB Umwelt.

Die erforderliche Abweichung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO analog § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Anzahl der Fahrradstellplätze wird nicht befürwortet.
Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Stellungnahme Umwelt:

Vor dem Abriss der Bestandsgebäude ist zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch das Vorhaben betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Durch das vorliegende Bauvorhaben muss ein im Bebauungsplan Nr. 155-1/Gauting als zu erhaltend festgesetzter Baum gefällt werden. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Fällung wird zugestimmt, da bei Erhalt des Baumes das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann. Der Baum ist 1:1 durch einen heimischen Baum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) oder 18/20 STU, 3x verpflanzt, für Bäume 2.Ordnung (z.B. Mehlbeere, Eberesche, Felsenbirne-Hochstamm) zu ersetzen. Die im Freiflächengestaltungsplan angegebenen Ersatz- und Neupflanzungen sind ausreichend.

Der im Freiflächengestaltungsplan angegebene Mineralboden ist wasserdurchlässig herzustellen.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzuwenden.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung - insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 13 Nein 0

0575 **Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße - Abwägung der Anregungen aus der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB** **Ö/0326/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0326) vom 19.01.2022 zur Abwägung der Anregungen aus der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird, wie in der Begründung dargestellt, zur Kenntnis genommen.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.
5. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Ja 12 Nein 1

0576 **Verfügungsfonds im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Innenstädte beleben“; Beschluss über die Vergaberichtlinien der Gemeinde Gauting** **Ö/0328/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

GR Moser bittet darum, bei der Aufzählung der Fördergrundsätze in der Vergaberichtlinie den unter dem letzten Spiegelstrich aufgeführten Punkt als ersten Punkt in dieser Aufzählung aufzuführen. GRin Derksen äußert, dass offenbar vergessen worden ist, dass sie als Ortsentwicklungsreferentin ebenfalls in dem Vergabegremium mitwirkt. Die Erste Bürgermeisterin sagt eine entsprechende Anpassung der Vergaberichtlinie gemäß den Hinweisen von GR Moser und GRin Derksen zu.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0328/XV.WP.
2. Der Bauausschuss stimmt den dieser Beschlussvorlage anliegenden Vergaberichtlinien über die Verwendung der Finanzmittel, die im Haushalt der Gemeinde im Rahmen des Verfügungsfonds über mit Städtebaufördermitteln bezuschusste Projekte bereitstehen, zu.

Ja 13 Nein 0

**0577 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern; Ö/0329/XV.WP
Beschluss über die Stellungnahme der Gemeinde**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Eck, GR Moser, GRin Klinger, GR Jaquet, GR Berchtold

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0329) vom 02.02.2022.
2. Der Bauausschuss fasst folgenden Beschluss:

Die Gemeinde Gauting gibt im Verfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern folgende Stellungnahme ab:

2.1 Zu 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung, hier:
„(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte kann ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.“

Stellungnahme Gemeinde Gauting:

Der Grundsatz der abgestimmten Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen ist stark von bestehenden Siedlungsstrukturen und der räumlichen Lage von Flächen, die für eine künftige Siedlungsentwicklung der Kommune generell in Betracht kommen, abhängig. Die Vorgabe im LEP, dass die Ausweisung neuer gewerblicher Siedlungsflächen in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen erfolgen soll, benachteiligt Kommunen wie Gauting, die sich in der Vergangenheit hauptsächlich auf die Entwicklung von Wohnbauflächen konzentriert haben und aktuell für sich starken Nachholbedarf an der Entwicklung von neuen gewerblichen Siedlungsflächen sehen.

Es muss daher im LEP eine Regelung getroffen werden, nach der diesen Kommunen, die bereits in größerem Umfang durch Wohnsiedlungsflächen geprägt sind, die Möglichkeit eröffnet wird, sich künftig auch stärker gewerblich zu entwickeln.

Ja 8 Nein 5

2.2 Zu 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung, hier:

„(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.“

Stellungnahme Gemeinde Gauting:

Weite Teile des Gemeindegebiets Gauting sind im Sinne der in dem oben aufgeführten Grundsatz getroffenen Maßgaben auf der Ebene des Regionalplans bereits als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Dies führt zu gravierenden Nachteilen in der Ortsentwicklung, da die Gemeinde für die betreffenden Bereiche faktisch in der Ausübung ihrer Planungshoheit eingeschränkt ist. Es muss daher in diesem Grundsatz zusätzlich aufgenommen werden, dass dabei die Kommunen ein Mitentscheidungsrecht hinsichtlich der Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume erhalten.

Ja 9 Nein 4

2.3 Zu 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

Stellungnahme Gemeinde Gauting:

Kommunen, die aufgrund ihrer örtlichen Siedlungsstruktur über keine geeigneten Siedlungsflächen im Sinne des Anbindegebots verfügen, um neue Siedlungsflächen ausweisen zu können, werden dadurch gegenüber den übrigen Kommunen klar benachteiligt. Es muss im LEP eine zusätzliche Ausnahme-Regelung getroffen werden, nach der es Kommunen ermöglicht wird, neue Siedlungsflächen auszuweisen, wenn aufgrund der örtlichen Siedlungsstruktur angebundene Standorte im Gemeindegebiet nicht vorhanden sind.

Ja.8 Nein 5

2.4 Zu 4.4 Radverkehr, hier:

„(G) Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden.“

Stellungnahme Gemeinde Gauting:

Der Grundsatz, dass der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden soll, führt zu erheblichen Mehrkosten für die Kommunen bei den betreffenden Projekten. Daher sollte dieser Grundsatz ganz wegfallen; stattdessen sollten die Kommunen aufgrund der jeweiligen spezifischen örtlichen Verhältnisse selbst die Entscheidungsfreiheit über die angemessene Ausführung von Radwegen im überörtlichen Netz haben.

Ja 13 Nein 0

2.5 Zu 6.2.3 Photovoltaik, hier:

„(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.“

Stellungnahme Gemeinde Gauting:

Angesichts der Herausforderungen der Energiewende und der Anforderungen an eine verbrauchernahe Energieversorgung ist der neu in das LEP aufgenommene Grundsatz, dass auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden soll, nicht zielführend.

Es muss stattdessen durch das LEP ermöglicht werden, dass die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen allgemein im orts- und landschaftsbildverträglichen Umfang zulässig ist.

Ja 13 Nein 0

0578 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

KEINE

24.02.2022

Schriftführer:

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin